## 《武汉市公共租赁住房保障办法》解读材料

为进一步加大我市公租房保障力度，促进公租房保障工作进一步规范完善，市人民政府结合我市现行保障政策和工作实际，根据国家最新公租房保障工作精神，制定发布了《武汉市公共租赁住房保障办法》（武政规【2020】3号）。现就相关内容解读如下。

一、起草背景

（一）现有政策需要规范统一。近年来，我市陆续出台了《关于进一步加强公共租赁住房管理的通知》（武政规〔2014〕11号）《市人民政府关于推进公共租赁住房货币化保障工作的通知》（武政规〔2017〕58号）《武汉市外来务工人员公租房保障暂行办法》（武政规〔2018〕35号）等公租房保障政策文件，进一步明确了我市公租房建设、管理等事项，保障并促进了我市公租房工作顺利实施。上述文件相对分散，有效期限不一，有的有效期届满，需要进行集中梳理，统一规范。

（二）住房保障工作有新要求。近几年来，国家、省、市公租房保障形势发生了较大变化，《湖北省城镇保障性住房管理办法》（省政府令第398号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）陆续出台，对公租房保障范围、方式、标准均提出了新要求。

（三）人民群众有新期待。我市住房保障工作开展10余年来，公租房承租家庭对准入、租金缴交、补贴发放、退出等工作有新的期待，希望保障标准更合理、方式更科学、管理更规范。呼应群众期待，满足群众需求，也是“不忘初心，牢记使命”主题教育的要求。

二、起草过程

（一）认真组织起草文件。我们根据国家及省、市相关规定，在认真总结前期管理工作的基础上，结合近几年全市公租房保障工作实际，搜集整理了需要明确的具体内容，参考了国内同类城市的经验和做法，认真组织开展起草工作。

（二）组织征集各方意见。文件起草过程中，多次组织市、区公租房保障相关部门和单位进行深入讨论研究，书面征求了各区人民政府和市财政局、民政局、自然资源和规划局、发改委及市保障房公司等相关部门和单位的意见，完成了网上向社会公开征求意见工作，组织听取了保障对象的意见和建议，不断对文件内容进行完善。

（三）严格开展论证评估。组织了《办法（送审稿）》专家论证会，开展了风险及制度廉洁性评估，经过市政府相关部门多次研究协调并经市政府常务会议审议通过此文。

三、有关政策依据

《办法》起草的主要政策依据为《公共租赁住房管理办法》（住建部部令第11号）、《关于进一步规范发展公租房的意见》（建保〔2019〕55号）、《湖北省社会救助实施办法》（省人民政府令第374号）、《湖北省城镇保障性住房管理办法》（省人民政府令第398号）。同时，《办法》还结合了《市人民政府关于进一步加强公共租赁住房管理的通知》（武政规〔2014〕11号）、《市人民政府关于推进公共租赁住房货币化保障工作的通知》（武政规〔2017〕58号）、《市人民政府关于修改公租房货币化保障工作文件部分内容的决定》（武政规〔2018〕20号）、《市人民政府关于印发武汉市外来务工人员公租房保障暂行办法的通知》（武政规〔2018〕35号）相关内容规定。

四、主要内容

（一）区别保障对象提供保障方式

根据住建部等4部委《关于进一步规范发展公租房的意见》，结合我市公租房货币化保障实施情况，就保障方式问题明确了以下内容：

1.明确公租房保障方式为公租房实物配租和发放住房租赁补贴。其中，城镇低保、低收入住房困难家庭以实物配租为主、租赁补贴为辅，中等偏下收入住房困难家庭以租赁补贴为主、实物配租为辅；无房新就业职工、在汉稳定就业的外来务工人员实施阶段性保障，以发放住房租赁补贴为主（外来务工人员仅享受住房租赁补贴保障，且仅对本人发放）。《武汉市外来务工人员公租房保障暂行办法》（武政规〔2018〕35号）对此已有明确规定。（第十九条）

2.对低保、低收入住房困难家庭应保尽保（暂未实物配租家庭给予租赁补贴），对中等偏下收入住房困难家庭，在合理轮候期内给与保障。（第十九条）

3.明确保障方式可以变更。选择租赁补贴的保障家庭，可以在规定期限后申请变更保障方式为实物配租；选择实物配租的保障家庭，可申请变更保障方式为租赁补贴，但已经享受实物配租的保障家庭，应当先行退出所承租公租房。（第二十三条）

（二）调整租金缴交方式和标准

按照我市现行政策，对于实物配租的公租房，实行“市场租金、租补分离”“分档补贴、先缴后补”的租金缴交形式。实际工作中，由于承租人收入低，支付能力有限，部分困难群众认为先行支付租金压力太大，要求缴、补同时进行（即直接核减租金）。经审议，《办法》将租金缴交方式调整为实行差别化租金，即按照配租家庭住房困难程度及收入情况，给与不同档次的租金核减。租金核减的幅度，分别对应低保、低收入和中等偏下收入三部分困难家庭，以突出对不同困难家庭给予不同的保障力度。租金核减的幅度标准，按照最大限度与调整前缴交额基本持平、不增加承租人负担的原则进行。同时，对低收入以上的保障家庭，均实行按市场标准的70%计收租金，进一步加大了对该部分困难家庭的保障力度。租赁补贴（即公租房货币化补贴）家庭的分档标准也相应调整为低保、低收入、中等偏下收入家庭三档（原为低保、低保2.5倍收入家庭、中等偏下收入家庭），三档困难家庭对应的补贴系数分别为1.0、0.8、0.4。（第二十条）

（三）优化公租房退出机制

公租房的准入使用是与保障对象的资格直接关联的，一旦不符合资格管理要求，承租人即应退出公租房，但实际工作中，腾退公租房十分困难。为此，《办法》根据住建部《公共租赁住房管理办法》规定并结合实际，设定了“不超过6个月的搬迁期”，搬迁期内按原有租金标准执行。同时，考虑到承租人的困难特殊性，结合政府实施公租房保障的初衷，从维护社会稳定和保障原承租人居住权的角度出发，《办法》规定在搬迁期满后，承租人确无其他住房可迁入的，允许其继续承租，但须按照项目评定的市场租金标准计收租金。原承租人一旦不再符合“无房可迁入”状态，即应按照公租房管理相关规定，依法要求其退出公租房。（第三十八条）

（四）关于保障体制机制

《办法（送审稿）》沿袭了市政府现行文件确立的保障体制机制，进一步明确了各区人民政府的主体责任，强调了主管部门和财政、民政、发改、自然资源和规划等部门各自职责；明确了住房保障部门与街道办事处、民政部门之间的协作配合机制，规定由街道办事处初审，民政部门审核收入情况，住房保障管理部门审核房产情况。同时，根据《市人民政府关于取消武汉市政府规章和市政府文件设定证明事项的决定》（武政规〔2018〕36号）要求，提倡建立市区城镇公租房保障家庭信息核查共享机制，实现多部门联合信息审核，简化公租房申请审核流程。

《办法》中有关项目规划建设、申请审核、监督管理等内容，均是对以往内容的进一步明确和重申，同时结合实际情况对文字表述进行了调整。